



## Département de L'Eure

SERVICE URBANISME  
Évreux

# Commune de CIERREY

## "La Mare aux Chênes 4"

### PA10-Règlement du lotissement

<p><i>URBAPAC</i> Développement Aménageur Concepteur 13, rue des Carrières 78520 Limay Tel: 01.30.92.93.00</p>	<p>Echelle : <b>Date : 110719</b></p>	<p><i>ABC Alignements</i> Bureau d'études VRD 28 rue des Gains 78930 AUFFREVILLE Tel: 06.22.65.18.97</p>
<p><b>Modifications :</b></p>	<p><i>URBAPAC</i> Tél. 01.30.92.93.00 13, Rue des Carrières 78520 LIMAY</p>	<p><b>Numéro d'opération :</b> <b>2027</b></p>



## **GENERALITES**

### **OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement, définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Ces règles sont fixées dans le but d'aboutir, au terme des travaux entrepris par l'aménageur et les particuliers, à l'intégration harmonieuse du lotissement dans le cadre du village environnant et ce, conformément aux directives du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicables à la zone **AU1**.

### **CHAMP D'APPLICATION**

Le règlement du lotissement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, revente ou location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

### **CAHIER DES CHARGES**

Les conditions de gestion et d'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif non classés ou en instance de classement dans le domaine communal, ainsi que les obligations contractuelles liant les propriétaires ou les locataires des lots ne relevant pas du présent règlement, sont définies dans le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale dont tout acquéreur devra obligatoirement faire partie.



## **RAPPEL DE L'OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, y compris les bâtiments annexes, ne pourront être édifiées qu'après l'obtention du permis de construire ou l'autorisation exigée par les textes en vigueur.

## **PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES.**

Les propriétaires et locataires des lots sont tenus de se conformer aux lois et règlements énoncés par des législations plus générales notamment : le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cierrey la zone AU1.



## REGLEMENT

Les dispositions d'urbanisme applicables à la présente opération sont précisées dans le règlement de la zone AU1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 5 février 2019.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de plancher attribuée à chaque lot est définie dans le tableau ci-dessous.

#### Répartition de la Surface de Plancher autorisée par lot

N° du lot	Surface du terrain (en m <sup>2</sup> )	SHON autorisée (en m <sup>2</sup> )
1	723	200
2	705	200
3	706	200
4	757	200
5	769	200
6	746	200
7	750	200
8	754	200
9	743	200
10	700	200
11	720	200

**NB : La surface définitive des terrains sera définie par le géomètre lors du bornage et de la réalisation du document d'arpentage.**







## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

### Caractère de la zone

La zone correspond à des secteurs insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel ou groupé à court ou moyen terme. La zone doit être programmée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Cette zone comprend un secteur : au sud-est du centre-bourg « Haut-Cierrey » et est concernée par les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 « secteur centre-bourg Haut-Cierrey. Ainsi, l'aménagement futur de cette zone, s'il peut être réalisé en plusieurs tranches, doit néanmoins respecter les principes figurant dans l'OAP selon le principe de compatibilité.

Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.

### A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✓		
	<i>Exploitation forestière</i>			
Habitation	<i>Logement</i>			✓
	<i>Hébergement</i>			
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	✓		
	<i>Restauration</i>	✓		
	<i>Commerce de gros</i>	✓		
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	✓		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	✓		
	<i>Cinéma</i>	✓		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓		
	<i>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	✓		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓		
	<i>Salle d'art et spectacle</i>	✓		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	<i>Équipement sportif</i>	✓		
	<i>Autre équipement recevant du public</i>	✓		
	<i>Industrie</i>	✓		
	<i>Entrepôt</i>	✓		
	<i>Bureau</i>	✓		
	<i>Centre d'exposition et de congrès</i>	✓		

- ❖ Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
  - Le camping ;
  - Le stockage de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises situées sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
  - Les habitations légères de loisirs (HLL).

## Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non règlementée

## B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions

---

#### Implantation :

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise des voies soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative.

#### Hauteur :

La hauteur des constructions principales doit être au maximum de 10 mètres au faîte et celle des annexes au maximum de 6 mètres.

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

#### Façades :

Les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ou parpaings doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure

Les accessoires de façades (volets, huisseries, portes...) et motifs architecturaux (bandeaux,...) peuvent rehausser la composition de la construction par des couleurs différentes.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe- eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

#### **Toitures et couvertures :**

Les toitures principales doivent être au minimum composées de deux pans. L'inclinaison des pentes doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions adjacentes sans pouvoir être inférieure à 35 ° à l'exception des extensions ou annexes pour lesquels les toitures plates ou à un seul pan sont autorisées si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain et harmonieux avec son environnement.

Les pentes de toit pour les annexes indépendantes ne peuvent être inférieure à 12°.

Sur les toits à pentes, les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile, et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

#### **Dispositifs de production d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords de constructions**

---

Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs

Les talus et les haies existantes composées d'essences locales devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

#### **Clôtures :**

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites en limite du domaine public.

Dans tous les cas leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

## Stationnement

---

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation. Les commerces et les activités de service sont exemptés de cette règle.

### Stationnement vélos :

Pour toute construction nouvelle à destination d'activités, d'équipement ou comprenant plus de 5 logements, une aire ou un local doivent être aménagées pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage. Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être dimensionnés au regard des besoins et de manière à faciliter leur accès.

## C- Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques et privées

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

### Desserte par les réseaux

---

#### Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement :

- Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune, la réglementation en vigueur et aux préconisations des services gestionnaires.

- Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune, la réglementation en vigueur et aux préconisations des services gestionnaires.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

#### **Électricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :**

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

#### **Collecte des déchets :**

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations à partir de plusieurs logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte et devront répondre aux préconisations des services gestionnaires.

